

自宅兼事務所（会社経営者）

「会社経営者が、自宅で仕事をした分は、どのように会社の帳簿に計上されるか？」という点について、いくつかのパターンがあります。

<賃貸物件>

1 「社宅」の形態にする方法 ※多く採用されている方法

(1) 既存の賃貸借契約書の名義を変更

貸主：不動産業者

借主：経営者個人 → 借主：会社

(2) 会社の経費計上

全額経費計上

(3) 経営者から徴収する家賃

イ 単純に家賃の50%を徴収（給与明細で控除）

ロ 税法の算式で算出 家賃の20%などを徴収（給与明細で控除）

(4) 税務会計と効果

イ 会社

支払家賃：全額経費で計上

徴収家賃：雑収入で計上

住まいの50%を経費計上できる（場合によっては50%超）

ロ 経営者

負担が少なく社宅に住める

2 「転貸」の形態を取る方法

(1) 既存の賃貸借契約書（賃貸：ちんたい）

貸主：不動産業者 借主：経営者個人

※転貸禁止の条項があると、(2)以下は利用できません。

(2) 新規に転貸借契約書（転貸：てんたい）を作成

貸主：経営者個人 借主：会社

(3) 会社の経費計上

相手先：経営者個人

金額：事業利用部分

(4) 税務会計

イ 例1 不動産業者：家賃200、事業利用：家賃150

会社 地代家賃150

個人 不動産収入150－経費150＝所得0（個人申告不要）

税金 △30（法人税実効税率20%）

- ロ 例2 不動産業者：家賃 200、事業利用：家賃 50
 - 会社 地代家賃 50
 - 個人 不動産収入 50－経費 50＝所得 0（個人申告不要）
 - 税金 △10（法人税実効税率 20%）

3 「住宅手当」を支給する方法

- (1) 既存の賃貸契約書を継続
 - 貸主：不動産業者 借主：経営者
- (2) 新規に社内規則を作成
 - 住宅手当（1万円～3万円など）
- (3) 会社の経費計上、税務会計
 - 給与手当（源泉徴収）

<所有物件>

1 会社が所有している場合（会社名の表札を表示）

- (1) 会社の帳簿（建物）
 - 建物は、資産計上
 - 数十年で減価償却して、経費計上
 - 固定資産税や水道光熱費は、経費計上
- (2) 経営者から徴収する家賃
 - 税法の算式で算出 家賃の 20%など
- (3) 税務会計と効果
 - イ 会社
 - 上記
 - ロ 経営者
 - 負担が少なく社宅に住める
 - 住宅借入金特別控除を利用できない。

2 個人が所有している場合

- (1) 新規に賃貸借契約を作成
 - 貸主：経営者個人 借主：会社
 - 金額は市場価格
- (2) 会社の帳簿
 - 地代家賃を経費計上
 - 水道光熱費を経費計上（根拠に基づき算出）
- (3) 経営者個人の税務
 - 不動産所得で申告
 - 必要経費は固定資産税
 - 住宅借入金特別控除が利用できる（居住部分）